MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 1215/1995/1

Robert Vassallo

v.

Carmel Polidano u Paul Polidano ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Polidano Brothers Limited; u Tanya Muscat u Ramon Muscat ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Ramtam Investments Limited u b'digriet tas-6 ta' Mejju 1999, gie msejjah fil-kawza Antoine Vassallo

Il-Qorti:

1. Dan hu appell interpost mill-attur minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' April 2003, fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha gie deciz kif ser jinghad:
"F'din il-kawza l-attur qieghed ifittex li jiehu lura ambjenti li jghid li huma tieghu ghalkemm mghaqqda ma' fond tal-konvenuti.

"Ic-citazzjoni tghid illi l-attur huwa s-sid tal-fond numru ghaxra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru erbatax (14) Sqaq San Pawl, Birkirkara wara li kienu kisbu dan il-fond minghand Antoine Vassallo b'kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.

"Xi zmien ilu xi ambjenti mill-fond numru ghaxra (10) kienu ttiehdu ghal skopijiet pubblici izda partijiet minnhom ghadhom jezistu, u gew abuzivament mghaqqda mal-fond numru erbatax (14), Sqaq San Pawl, Birkirkara, mill-istess Antoine Vassallo, awtur ta' l-attur [*recte* tal-konvenuti].

"Meta l-konvenuti kisbu l-proprjetà (numru 14) minghand Antoine Vassallo, dan kien gia` biddel u waqqa' partijiet taz-zewg fondi b'mod illi llum ma tistax tghid b'certezza liema huma dawk il-partijiet tal-fond numru 10 li ghadhom jezistu.

"Kienu saru xi kawzi kontra Antoine Vassallo u dawn juru bic-car il-pretensjonijiet li l-attur illum qieghed iressaq kontra l-konvenuti, li kienu jafu bihom ukoll.

"Billi ghalhekk qieghed ighid illi l-konvenuti qeghdin izommu minghajr titolu li jiswa, dawk il-partijiet li ghadhom jezistu mill-fond numru ghaxra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, l-attur fetah din il-kawza u qieghed jitlob illi l-qorti:

1. tahtar periti arkitetti biex ighidu liema ambjenti u partijiet ghadhom jezistu mill-fond numru ghaxra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara;

2. tghid illi dawk l-ambjenti huma proprjetà ta' l-attur;

3. tordna lill-konvenuti illi, fi zmien qasir u perentorju, u taht is-sorveljanza tal-periti arkitetti, jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega biex jaqsmu l-fond numru erbatax (14) mill-fond numru ghaxra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u, jekk jonqsu, taghti lill-attur is-setgha li jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega u jhallsu ghalihom il-konvenuti; u

4. tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-partijiet imsemmija tal-fond numru ghaxra (10), Sqaq San Pawl, Birkirkara.

“Talab ukoll l-ispejjez.”

“Iz-zewg socjetajiet konvenuti ressqu l-istess eccezzjonijiet, li huma dawn:

1. imiss lill-attur illi jgib il-prova tat-titolu ta’ proprjetà ta’ dik il-parti mill-art li jghid illi hija tieghu;

2. il-konvenuti xtraw validament il-fondi numru tnax (12) u erbatax (14), Sqaq San Pawl, Birkirkara, u numru hdax (11) fi Sqaq Rigu, Birkirkara, b’kuntratt tal-10 ta’ Dicembru 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u ghalhekk jinsabu *in bona fide*.

“Fis-6 ta’ Mejju 1999, il-konvenuti talbu li jissejjah fil-kawza Antoine Vassallo, awtur taghhom; l-attur ma opponiex ghat-talba u l-qorti laqghetha b’digriet moghti dak in-nhar ukoll. L-imsejjah fil-kawza ressaq l-eccezzjoni illi ma hux minnu illi l-konvenuti qeghdin izommu xi partijiet mill-fond numru ghaxra (10) Sqaq San Pawl, Birkirkara, li llum huwa mwaqqa’.

“Il-fatti li wasslu ghal din il-kawza graw hekk:

“L-attur Robert Vassallo kien xtara l-fond numru ghaxra (10) b’kuntratt tat-2 ta’ Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia; bis-sahha ta’ l-istess att Antoine Vassallo, imsejjah fil-kawza, kien xtara l-fond numru erbatax (14) minghand l-istess sidien.

“Il-fond ta’ l-attur, jew parti minnu, kien ittiehed mill-gvern u twaqqa’ biex issir triq. L-attur izda qieghed ighid illi ma ttehditx l-art kollha, u l-parti li fadal hija tieghu, ghax *meum est quod ex mea re superest*. Il-fond numru 14, li kien ta’ Antoine Vassallo, inbigh lill-konvenuti u dawn waqqghuh biex jizviluppawh. L-attur issa qieghed ighid illi meta l-konvenuti bdew jizviluppaw il-proprjetà taghhom ghaqqdu maghha dak li kien fadal mill-art tieghu.

“Billi l-fondi llum huma mwaqqghin, u ghad hemm biss l-art, il-qorti b’digriet tas-27 ta’ Mejju 1997 kienet hatret lill-A.I.C. Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex ihejji pjanta li turi l-konfini ta’ l-artijiet. Il-perit mexa fuq pjanta li kienet mehmuza ma’ kuntratt tal-11 ta’ Lulju 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut biex hejja pjanta li hija markata bhala dok. AS2. Fuq din il-pjanta l-art li l-perit ighid li hija ta’ l-attur hija immarkata bl-ittri ABCD; il-linji AB u BC il-perit hadhom mill-pjanta mehmuza mal-kuntratt tal-11 ta’ Lulju 1969, izda l-linja CD hija interpretata minnu.

“Billi, izda, ghar-ragunijiet li jidhru aktar ’l isfel f’din is-sentenza, il-konkluzjonijiet tal-perit ma ghandhomx relevanza ghall-ghanijiet ta’ din il-kawza, ma hix sejra ssir aktar referenza ghall-pjanta mhejjija mill-perit.

“L-argument ta’ l-attur huwa illi fi zmien qabel ma l-fondi gew f’idejn il-partijiet is-sidien ta’ dak iz-zmien kienu ghamlu qasma ta’ wirt, li fih kien hemm il-fond numru erbatax (14) tal-konvenuti, u fil-kuntratt ta’ qasma jinghad illi dak il-fond ghandu gardina tal-kejl ta’ hamsin qasba biss, li huwa izjed minn kemm jippretendu li ghandhom il-konvenuti llum. Id-differenza, ighid l-attur, ittiehdet mill-gardina tal-fond tieghu[1]. L-attur kompla fisser illi, wara, iz-zewg fondi kienu gew f’idejn xi nglizi li kienu hbieb u ghalhekk niffdu l-gardini taz-zewg fondi.

“Li ma hux qieghed iqis l-attur, izda huwa l-fatt illi, meta hu xtara l-fond tieghu, fl-istess kuntratt li bih l-imsejjah fil-kawza kien xtara l-fond numru erbatax (14) fit-2 ta’ Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, waqt illi l-

[1] Ara x-xhieda ta’ l-attur fis-seduta tal-10 ta’ Novembru 2000.

imsejjah fil-kawza xtara "*the house with annexed garden bearing number fourteen*", l-attur xtara biss "*the property at Birkirkara Saint Paul's lane number ten*". Il-fatt illi hemm din id-deskrizzjoni differenti taz-zewg fondi mibjugha fl-istess att ifisser illi n-nuqqas ta' tismija tal-gardina fil-kaz tal-fond li xtara l-attur ma kienx kazwali izda l-gardina ma ssemmietx ghax ma kienx hemm il-hsieb li tinbigh lill-attur. Ghalxejn kien hemm zmien meta l-gardina kienet parti mill-fond numru ghaxra (10) jekk l-attur xtara l-fond minghajr il-gardina.

"Billi ghalhekk lill-attur ma sehhlux li juri illi l-art li dwarha saret il-kawza hija tassew tieghu, il-qorti taqta' l-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah ihallas l-ispejjez gudizzjarji."

L-APPELL TA' L-ATTUR

2.1 L-attur hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk interpona appell minnha ghall-fini tar-revoka ta' l-imsemmija sentenza u billi talab li din il-Qorti "tilqa' t-talbiet attrici fuq il-provi ezistenti u jekk okkorrendo jkun il-kaz tirrinvija l-atti quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti biex tkompli l-prosegwiment tal-kawza fil-meritu, fid-dawl tat-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

2.2 L-aggravju ewlieni ta' l-attur huwa rakkjuz fis-silta segwenti mehuda mir-rikors ta' l-appell:
"Illi l-pern ta' dan l-appell huwa kollu fil-mod kif l-ewwel Onorabbli Qorti waslet ghad-decizjoni taghha illi l-appellant naqas li jipprova t-titolu tieghu fuq l-art reklamata. L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni stante li meta l-appellant xtara l-fond numru ghaxra (10) fuq l-istess kuntratt li bih l-appellat Antoine Vassallo xtara l-fond numru erbatax (14), waqt li Antoine Vassallo xtara 'the house with annexed garden bearing number fourteen', l-appellant xtara biss 'the property at Birkirkara Saint Paul's Lane bearing number ten'. L-ewwel Qorti kompliet illi l-fatt li hemm din id-deskrizzjoni differenti taz-zewg fondi li xtara l-attur ma kienx kazwali izda l-gardina ma ssemmietx ghax ma kienx hemm il-hsieb li tinbiegh lill-

attur. Illi fl-umli opinjoni ta' l-appellant dan m'hu minnu xejn u jista' jigi spjegat…."

2.3 L-appellant jispjega li ma kien hemm ebda tismija tal-gnien fl-att notarili tas-6 ta' Gunju 1973 fl-atti tan-nutar Dr. Anthony Gatt ghas-semplici raguni li dan in-nutar irriproduca kelma b'kelma dak li kien hemm imnizzel fil-kuntratt ta' l-awtur ta' l-appellant u mhux kif issupponiet erronjament l-ewwel Qorti.

Skond l-appellant, meta Patricia Fisher, awtrici ta' l-appellant xtrat il-fond de quo, jirrizulta kjarament li mieghu kien hemm gnien, anke jekk ma hemm ebda tismija tal-gnien jew gardina, u l-istess japplika ghall-kuntratti li kienu saru antecedentement dwar l-istess fond mixtri mill-attur. Mill-provi jirrizulta li kemm il-fond bin-numru 10 kemm ukoll dak bin-numu 14 kellhom gnien kull wiehed. F'xi zmien dawn iz-zewg gonna gew imniffdin ma' xulxin b'dana pero` li baqghu jappartjenu lis-sidien rispettivi flimkien mal-kumplament tal-fondi. Apparti l-bini, mal-fond kien hemm ambjenti ohrajn u dana proprju fejn qabel kien jezisti l-gnien appartenenti lill-attur.

2.4 Minbarra l-aggravju fuq imsemmi, l-appellant jissottometti wkoll li d-decizjoni appellata hija "fattwalment zbaljata". Ma kienx minnu li l-appellant u huh (Antoine Vassallo) xtraw il-fondi rispettivi taghhom minghand l-istess sidien. Minn dan il-punt ta' tluq zbaljat, jillanja l-appellant, l-ewwel Qorti spiccat biex iddecidiet hazin ghax zgwidat ruhha.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI GHALL-APPELL TA' L-ATTUR

3. L-appellati konvenuti wiegbu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma bl-ispejjez kontra l-appellant.

L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara analizi approfondita. Trattandosi hawn ta' l-actio rei vendicatoria, l-oneru dwar it-titlu fuq il-proprjeta` in kwistjoni kien jinkombi fuq l-attur u dan ma rnexxielux jaghmel dan.

Jekk din il-prova ma ssirx ikun irrilevanti x'tip ta' titolu ghandu l-konvenut. Ma huwiex minnu li l-attur, li kien prezenti meta gie ppubblikat l-att notarili ta' trasferiment, kien qieghed jakkwista wkoll xi gnien – fil-kuntratt ma jissemma' xejn minn dan.

Il-fatt, imbaghad, li f'wiehed mill-kuntratti rigwardanti l-fond bin-numru 14 (dak li sar fis-27 ta' Gunju, 1960 – fol. 254) jinghad li dan hu kbir "50 qasba" ma jfissirx li kemm-il darba dan id-daqs ma jikkorrispondix ma dak attwali allura jsegwi li l-fond ta' l-attur kellu jkun akbar.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' ANTOINE VASSALLO MSEJJAH FIL-KAWZA

4. L-imsejjah fil-kawza wkoll wiegeb li s-sentenza appellata timmerita konferma bic-cahda ta' l-appell ta' l-attur.

F'din ir-risposta, l-appellat Vassallo jirrepeti fi kliemu l-bicca l-kbira tar-ragunijiet moghtijin mill-konvenuti appellati li ghalihom l-appell ghandu jigi respint. L-attur ma gabx il-prova rikjesta f'azzjoni rivendikatorja bhal dik li intenta biex juri t-titlu tieghu fuq gnien li llum lanqas ghadu jezisti. Jekk stess qabel kien hemm gardina, din certament ma tohrog minn ebda att pubbliku. F'kull kaz l-attur lanqas irnexxielu jipprova x'fadal mill-fond tieghu wara li sehh espropriju min-naha ta' l-awtoritajiet u jekk fadal xi haga, liema hi tabilhaqq il-parti rimanenti.

Ghalkemm kien minnu li s-sidien taz-zewg fondi – dak bin-numru 10 u dak bin-numru 14 – kienu differenti, madankollu l-attur appellant konvenjentement donnu nesa' li fuq il-kuntratt ta' trasferiment "dehret l-istess persuna ghan-nom taz-zewg sidien".

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5.1 Din il-vertenza tnisslet mill-fatt li f'St. Paul's Lane, Birkirkara, kienu jezistu zewg fondi: wiehed bin-numru 10 (gia` appartenenti lill-attur appellant) u l-iehor bin-numru 14 (appartenenti lill-imsejjah fil-kawza Antoine Vassallo). Jirrizulta li f'xi zmien, il-fond numru 10 ta' l-attur Robert Vassallo gie esproprijat biex minnu tghaddi triq. Il-fond

numru 14 invece nbiegh lill-konvenuti appellati permezz ta’ kuntratt in atti tan-nutar Mario Bugeja in data tal-10 ta’ Dicembru, 1994. Wara d-dekors ta’ xi xhur l-attur intavola din il-kawza bbazata fuq l-actio rei vendicatoria billi qieghed jallega li l-fond numru 10, li kien jappartjeni lilu qabel ma sehh l-espropriju, kellu mieghu gardina li ma gietx mittiefsa mill-esproprijazzjoni u din allura spiccat biex ittiehdet mill-fond l-iehor bin-numru 14 u in segwitu trasferita mis-sid precedenti taghha (Antoine Vassallo) lis-socjetajiet konvenuti. Fil-fatt l-attur jippremetti li xi “partijiet” mill-ambjenti li qabel kienu jiffurmaw parti mill-fond numru 10 “ghadhom jezistu”, izda gara, skond l-attur li dawn “gew abbuzivament mghaqqda mal-fond numru erbatax (14), Sqaq San Pawl, Birkirkara, mill-istess Antoine Vassallo”. Minbarra dan l-attur rivendikant jallega li sar bdil u twaqqiegh strutturali da parti tal-kjamat fil-kawza u tal-konvenuti b’mod li llum difficilment tghid liema huma dawk il-partijiet mill-fond numru 10 li ghadhom jezistu. Ghalhekk wara li tigi identifikata dik il-parti mill-fond numru 10 li ghadha tezisti, l-attur qieghed jitlob l-izgumbrament minnha da parti ta’ min qieghed jokkupaha llegalment.

5.2 Bilkemm ghandu jinghad li fl-actio rei vendicatoria bhax-xorta intentata mill-attur appellant, il-prova dwar titlu tispetta unikament fuq minn qieghed jippromwovi l-azzjoni, b’dan wkoll li l-parti intimata m’ghandha ghalfejn tipprova xejn – *multo magis* meta kull parti ghandha f’idejha l-att ta’ trasferiment relativ li permezz tieghu hija giet li akkwistat il-proprjeta` ripsettiva taghha. Anzi fil-kaz odjern l-ezami ta’ dak li kull wiehed mill-akkwirenti akkwista hija ehfef ghar-raguni li l-attur Robert Vassallo u huh Antoine Vassallo, kjamat fil-kaz, akkwistaw iz-zewg fondi taghhom f’kuntratt uniku – Dok JC1 a fol. 43 et seq. tal-process.

6. Minn ezami tad-diversi atti notarili li gew esebiti mill-partijiet, jirrizulta kjarament illi filwaqt li fil-kuntratt ta’ akkwist tal-fond numru 14, Sqaq San Pawl, Birkirkara jissemma’ specifikatament fih u hemm deskritt gnien (ara l-imsemmi kuntratt notarili tat-2 ta’ Setembru 1980 fl-atti tan-nutar Joseph Cachia, Dok JC1 a fol. 45), f’dik il-parti

invece li tirreferi ghall-akkwist min-naha ta' l-attur Robert Vassallo, jigifieri l-fond numru 10, ma hemm ebda tismija ta' gnien. L-attur jirrikonoxxi tali mankanza, imma jsostni li dan hu hekk ghar-raguni li fil-kuntratti antecedenti dwar l-imsemmi fond ma jissemmiex gnien u, kwindi jidher li minn trasferiment ghal iehor in-nutara involuti kulma ghamlu kien li kkuppjaw verbatim id-deskrizzjoni tal-fond kif sabuha, bla ma hassew xi htiega li jinkludu tismija tal-gnien.

7. F'dan ir-rigward, din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li l-fatt li ebda kuntratt relattiv ghall-fond bin-numru 10 ma jsemmi l-inkluzjoni ta' gnien jew gardina certament ma ghandux jittiehed bhala prova pozittiva li kien hemm gnien inkorporat mal-fond numru 10 ghaliex quod nullum est nullum producit effectum.

Huwa minnu li hemm hjiel ta' prova li f'xi zmien kien hemm zewg gonna mniffdin ma' xulxin imma ma jidher assolutament minn imkien, jekk dan hu minnu, li l-fond numru 10 kellu gnien inkorporat mieghu. Minbarra dan, il-fatt li in segwitu saret esproprijazzjoni tal-fond min-naha ta' l-awtoritajiet ghal skop pubbliku li ddemolixxa ghal kollox il-fond in kwistjoni kompla rrenda l-possibilita` ta' verifika ulterjuri kwazi impossibbli. Anki mid-dicitura stess adoperata fit-talbiet attrici u minn dak li gie mitlub mill-attur fic-citazzjoni jidher bic-car mhux biss kemm tali verifika u accertament huwa difficli imma talli anke l-attur innifsu m'huwiex f'qaghda jghid precizament x'fadal (jekk tassew fadal!) bhala parti mill-ambjenti li qabel kienu jiffurmaw parti mill-fond ta' l-attur. Kif qalet tajjeb l-ewwel Qorti huwa ferm stramb li l-attur, li kien prezenti meta gie ppubblikat il-kuntratt de quo u moqri lilu, ma hassx il-htiega li jissemma' l-gnien tal-fond tieghu darba li skond hu dan gie mniffed mal-gnien tal-fond numru 14 (fatt mhux assodat sufficjentement mill-provi) u f'kuntest fejn l-istess kuntratt meta jirreferi ghall-fond numru 14 jispecifika l-prezenza ta' gnien, ossija gardina. Dan kollu fi sfond fejn, fi proceduri ohra, jemergi li kien hemm differenzi serji dwar it-titlu ta' proprjeta` tal-fond numru 10 bejn l-ahwa Robert (l-attur) u Antoine (il-kjamat fil-kawza) Vassallo, derivanti mill-allegazzjoni ta' l-ahhar imsemmi li l-fond bin-

numru 10 suppost kellu jinxtara ghalih u l-intromissjoni ta' huh saret biss ghal ragunijiet ta' l-ezigenzi bankarji biex hu jkun jista' jiehu flus b'self mill-bank. Mill-provi jirrizulta inoltre li l-attur ma kienx xi persuna bla skola jew li ma jafx l-affarijiet kif imorru (hekk, per ezempju, ara parti mix-xiehda moghtija minn Rita Gatt prodotta minnu a fol. 205 et seq. tal-process).

8. Mill-bqija din il-Qorti jidhrilha li l-konsiderazzjonijiet maghmulin a propozitu min-naha ta' l-ewwel Qorti kienu korretti u flokhom u hija tikkondividihom pjenament minghajr ghalhekk ma hemm il-htiega li toqghod tirrepetihom mill-gdid. Izzid biss li bil-fatt li hemm imprecisazzjoni da parti ta' l-ewwel Qorti dwar min kienu s-sidien taz-zewg fondi de quo meta sar it-trasferiment taghhom, fis-sens li dawn kienu sidien differenti u mhux l-istess, dan il-fatt per se` ma jbiddel xejn mill-korrettezza ta' dak li gie deciz finalment mill-ewwel Qorti. Bl-istess mod ukoll, il-fatt li fid-deskrizzjoni dwar il-fond bin-numru 14 jissemmew qisien li jistghu ma jattiljawx ezatt mal-konfigurazzjoni tieghu, b'daqshekk l-attur ma jistax jirrikava xi vantagg ghat-tezi tieghu billi jippretendi li allura l-ispazju zejjed gie mehud mill-ambjenti tal-fond tieghu bin-numru 10. Dawn huma biss kongetturi u possibilitajiet li ma jwasslux ghall-grad ta' prova li hu rikjest fl-azzjoni bhax-xorta intentata mill-attur appellant.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------